



# HESSISCHER LANDTAG

07. 12. 2021

## Kleine Anfrage

**Dr. Dr. Rainer Rahn (AfD) und Walter Wissenbach (AfD) vom 14.10.2021**

**Verkauf von Wohnungen aus dem Bestand der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft (NHW) in Schotten – Teil 2**

**und**

## Antwort

**Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen**

### Vorbemerkung Fragesteller:

In der Antwort zur kleinen Anfrage (Drucks. 20/6137) äußerte sich die Landesregierung zum Verkauf von insgesamt 26 Wohnungen aus dem Bestand der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft (NHW) in Schotten. Die Ausführungen der Landesregierung in der Anfrage und der Debatte in der Aktuellen Stunde des Landtages am 30. September 2021 lassen einige Frage offen.

Diese Vorbemerkung der Fragesteller vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

- Frage 1. Ist in dem Kaufvertrag zwischen der NHW und den Käufern eine Mieterschutzklausel mit Vertragsstrafe für den Fall eines Verstoßes enthalten?
- Frage 3. Ist in dem Kaufvertrag zwischen der NHW und den Käufern eine Mieterschutzklausel enthalten?
- Frage 4. Falls Frage 3. zutreffend: welches ist der wesentliche Inhalt dieser Mieterschutzklauseln?
- Frage 5. Falls Frage 3. zutreffend: welche Vertragsstrafe sieht der Vertrag für den Fall eines Verstoßes gegen die unter Frage 4. aufgeführten Mieterschutzklauseln vor?
- Frage 6. Ist in dem Kaufvertrag zwischen der NHW und den Käufern eine Bestimmung enthalten, die die Käufer daran hindert, das Kaufobjekt weiter zu veräußern?
- Frage 7. Ist in dem Kaufvertrag zwischen der NHW und den Käufern ein Vorkaufsrecht für die NHW, die Stadt Schotten oder weitere potentielle Erwerber enthalten?
- Frage 8. Falls Frage 7. zutreffend: wurde im Kaufvertrag vereinbart, dass das unter Frage 7. aufgeführte Vorkaufsrecht im Grundbuch als Belastung eingetragen wird?
- Frage 9. Sind die Käufer verpflichtet, in dem Kaufvertrag enthaltene Mieterschutzklauseln an einen Nachkäufer weiterzugeben und ihm auch die Weitergabe dieser Weitergabeverpflichtung aufzugeben?
- Frage 10. Falls Frage 9. zutreffend: ist in dem Kaufvertrag für den Fall eines Verstoßes gegen die Weitergabeverpflichtungen eine Vertragsstrafe vereinbart?

Die Fragen 1 und 3 bis 10 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs zusammen beantwortet. Auskünfte, die den konkreten Inhalt des Kaufvertrages betreffen, dürfen im Hinblick auf das Gesetz zum Schutz von Geschäftsgeheimnissen und § 203 Strafgesetzbuch nicht erteilt werden.

Allgemein kann ausgeführt werden, dass im Regelfall die notariellen Verkaufsverträge der Nassauischen Heimstätte Klauseln zum Schutz der Mieter enthalten. So trifft die NHW Regelungen, die die Mietenden im zukünftigen Vertragsverhältnis mit dem neuen Eigentümer schützen. Bestehende Mietverhältnisse sind vom Käufer zu übernehmen und sozialverträglich weiterzuführen. Vertragstreue Mietende erhalten zudem einen 5-jährigen Kündigungsschutz. Modernisierungen, die über den Rahmen des § 555a bis 555f BGB hinausgehen, dürfen nur mit Zustimmung der Mietenden durchgeführt werden. Die Mietenden haben dementsprechend Einfluss auf den Standard der Wohnung und hierüber Einfluss auf die Miethöhe.

Frage 2. Wurde bzw. wird den Mietern der Inhalt der zu ihrem Schutz in dem Kaufvertrag vereinbarten Klauseln bekannt gegeben?

Nein, dies erfolgt nicht. Die Mieter werden darüber informiert, dass ihr bestehender Mietvertrag weiterhin Gültigkeit hat und lediglich der Vertragspartner auf der Vermieterseite wechselt. Der neue Eigentümer tritt ab Übergabetag in alle Rechte und Pflichten des bestehenden Mietvertrages ein und übernimmt insofern das Mietverhältnis. Alle weiteren Informationen an den Mieter dienen der kaufmännischen Abwicklung des Verkaufsprozesses.

Wiesbaden, 30. November 2021

**Tarek Al-Wazir**